

Plannummer 0464.00**REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER VED KRYSSET
JERNBANEGATA OG HOGNESTADVEGEN, BRYNE**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0464.00

Saksnummer 18/138

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig, med mulighet for kontor og tjenesteyting i første etasje.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Støy

2.1.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

- a) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold på uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.
- b) Boliger skal ikke ha høyere støynivå enn 30 dBA.
- c) Nevnte forskrift skal også legges til grunn i byggefasen.

2.1.2 Støyskjerm

- a) Det skal etableres støyskjerm innenfor f_BUT i forlengelsen av støttemuren til nedkjøringsrampen.
- b) Støyskjermen skal etableres med høyde på 1,5-2 m i forhold til terrenget, endelig høyde fastsettes i tekniske planer.
- c) Støyskjermen tillates utført i betong i inntil 1 m, og videre skal den være utført i tre, stål eller annet lett materiale.

2.2 Teknisk plan

2.2.1 Teknisk plan for VA og overvannshåndtering skal inkludere tekniske installasjoner og avfallshåndtering.

2.2.2 Tekniske planer som berører fv. 4380 skal sendes fylkeskommune for gjennomsyn.

2.2.3 Planen skal legge til rette for fordrøyning av overflatevann innen planområdet.

2.2.4 Det skal tilrettelegges for sikker flomvei.

2.2.5 Utbyggingen skal ikke medføre økt avrenningsbelastning på eksisterende system i forhold til dagens situasjon.

2.3 Overvann

2.3.1 Det stilles krav om en blågrønn faktor på 0,7. Valg av løsninger for å oppnå denne

- faktoren skal dokumenteres i teknisk utomhusplan før igangsetting.
- 2.3.2 Åpne løsninger tillates innenfor areal regulert til bolig, uteopphold og kjørevei.
- 2.3.3 Avrenning fra planområdet skal fordrøyes i størst mulig grad ved bruk av vegetasjon og permeable flater som suppleres med lukket fordrøyning.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Renovasjonsanlegg (o_BRE)

Innenfor o_BRE skal det etableres nedgravde avfallscontainere.
o_BRE er felles for felt BKB1.

3.1.2 Annet uteoppholdsareal (f_BUT)

- a) f_BUT er felles for BKB1.
- b) Innenfor f_BUT skal det etableres sandlekeplass på minimum 150 m².
- c) Ved utforming av felles uteoppholdsarealer skal det legges til rette for gode møtesteder og uteoppholdsarealer for ulike aldersgrupper. Felles utearealer skal gi en bruksmessig og estetisk utforming av god kvalitet.
- d) Dekket under uteoppholdsareal og lek skal dimensjoneres slik at det legges til rette for variert beplantning som består av gress, busker og trær innenfor områdene regulert til uteopphold/lek.

3.1.3 Kombinert bolig og kontor (BKB1)

- a) Innenfor felt BKB1 tillates det oppført to leilighetsblokker med totalt minimum 17 og maksimum 24 boenheter.
- b) Det tillates bolig, kontor og offentlig/privat tjenesteyting i første etasje. Første etasje skal etableres med 4 meter høyde.
- c) Det tillates maks 2650 m² BRA.
- d) Det tillates at balkonger kan stikke 3 meter utenfor byggegrensen.
- e) Det tillates maks BYA på 20 m² på balkong/terrasse.
- f) Terrasser på bakkeplan skal avgrenses med beplantning innenfor areal regulert til bolig/kontor.
- g) Alle boenhetene skal ha privat uteplass på minimum 6 m² mot vest.
- h) Byggene skal ha flatt tak.
- i) Det tillates installasjoner/heissjakt på tak på inntil 1 m over maks gesims.
- j) Det tillates oppført takoverbygg for sykkel utenfor byggegrensen med maks BYA på 30 m².

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (f_SKV2 og f_SKV3)

f_SKV2 og f_SKV3 er felles for bygg innenfor BKB1.

3.2.2 Kjøreveg (o_SKV1)

o_SKV1 skal utformes som av- og påstigningslomme for tilgrensende barneskole.

3.2.3 Kjøreveg (o_SKV4)

o_SKV4 skal opparbeides som oppstillingsplass for renovasjonsbil.

3.2.4 Parkering (f_SPP)

- a) Parkering vist i vertikalnivå 1 er felles for BKB1.

- b) Parkeringsanlegget kan etableres i ett nivå under bakken.
- c) Det tillates at topp parkeringskjeller etableres maks 0,5 m over terreng.
- d) Det kan tillates overskridelser av grensen på 0,5 m dersom terreng bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng.
- e) Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet.
- f) Det skal etableres biloppstillingsplasser for bolig og næring:

Bolig < 50 m ² BRA	0,67 biloppstillingsplasser
Bolig 50-100 m ² BRA	1 biloppstillingsplasser
Bolig > 100 m ² BRA	1,5 biloppstillingsplasser
Per 50 m ² BRA næring	0,5 biloppstillingsplasser
- g) Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for bevegelsehemmede og 10% skal tilrettelegges for ladepunkt for elbil.
- h) Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet som plasseres i bod, i fellesanlegg i regulert parkeringskjeller eller under tak på bakkeplan.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 c)

4.1.1 Frisiktzone ((H140))

I områder regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkeltstående trær.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONOMRÅDE

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

- a) Innenfor bestemmelsesområdene #1-2 skal det opparbeides og tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil.
- b) o_SF skal etableres med nedsenket kantstein ved innkjøring til brannbiloppstillingsplass, bestemmelsesområde #1-2.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

- 6.1.1 Teknisk plan for VA og overvannshåndtering (inkludert tekniske installasjoner og avfallshåndtering) skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
- 6.1.2 Tekniske planer som berører fv. 4380 skal sendes fylkeskommune for gjennomsyn.
- 6.1.3 Løsning for blågrønn faktor i teknisk utomhusplan skal være godkjent før igangsettings-tillatelse kan gis.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 6.2.1 Krav til parkering § 3.2.4 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger/ kontor.
- 6.2.2 Før brukstillatelse kan gis skal o_BRE, f_SKV2, f_SKV3, o_SKV4, o_SF, f_BUT, o_SVG1 - o_SVG6 være opparbeidet.
- 6.2.3 Før brukstillatelse kan gis skal tilfredsstillende støyskjermingstiltak innenfor f_BUT være etablert.
- 6.2.4 Vannkum 1975 og 1199 må fornyes.